



RAPPEL

Réseau des acteurs contre la pauvreté
et la précarité énergétique dans le logement

**Accompagner les locataires de
logement non décent en situation de
précarité énergétique : procédures et
éléments jurisprudentiels**

-

Guide pratique du réseau RAPPEL

ANNEXES

ANNEXE 1 – Liste des décisions analysées

Juridiction	Date	N° de répertoire général
TI de Paris 11	12/01/2012	Non renseigné
TI de Saint-Ouen	15/05/2012	11-10-0837
TI de Paris 18	11/10/2012	11-11-0892
TI de Paris 18	12/11/2012	11-11-0285
TI de Paris 17	29/01/2013	11-11-0352
Cour d'appel Grenoble	19/02/2013	12/00036
TI de Lyon	18/11/2013	11-12-2690
Cour d'appel de Nîmes	24/11/2016	16/01414
TI de Lorient	11/05/2017	11-17-000117
Cour d'appel de Paris	23/05/2017	15/15229
Cour d'appel de Lyon	06/06/2017	15/06673
TI de Lorient	07/06/2017	PV de conciliation
Cour d'appel de Metz	08/06/2017	15/03615
Cour d'appel de Nimes	15/06/2017	15/05076
Cour d'appel de Reims	16/06/2017	16/02354
Cour d'appel de Versailles	27/06/2017	16/01410
Cour d'appel de Lyon	12/09/2017	15/05794
Cour d'appel de Pau	14/09/2017	15/03578
Cour d'appel de Metz	14/09/2017	15/02688
Cour d'appel de Riom	09/10/2017	16/01669
Cour d'appel de Chambéry	12/10/2017	16/01247
TI de Briey	14/11/2017	11-16-000888
TI de Montpellier	10/01/2018	12-17-001027
Cour d'appel de Douai	29/03/2018	17/01007
Cour de cassation Nîmes	17/05/2018	17-20016
TI de Lorient	21/06/2018	11-17-000956
TI de Lyon	29/06/2018	11-17-002812
TI de Vannes	26/07/2018	11-16-000497
Cour d'appel de Metz	13/09/2018	15/01080
TI de Bourgoin-Jallieu	08/01/2019	11-17-000379
Cour d'appel de Rouen	10/01/2019	17/02961
Cour d'appel de Montpellier	19/02/2019	16/08115

ANNEXE 2 – Fiche « RSD –Décence » du NORD visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres susceptibles de relever de l'application du Règlement Sanitaire du Nord et/ou du décret relatif aux caractéristiques du logement décent

Fiche « RSD – Décence » du NORD

visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres susceptibles de relever de l'application du Règlement Sanitaire du Nord et/ou du décret relatif aux caractéristiques du logement décent

LOGO UTILISATEUR	Rapport établi par : Téléphone : Mail : Référence dossier : Matricule CAF.....	Date demande : Date vsiite : Date rapport :
------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

Demandeur	<input type="checkbox"/> Mairie <input type="checkbox"/> ARS <input type="checkbox"/> CAF Nord DT de <input type="checkbox"/> Autre :	
Adresse <input type="checkbox"/> Maison individuelle <input type="checkbox"/> Immeuble collectif → Nbre de logements :	Adresse: N°.....Rue:.....Ville: 59 Bat/res: Entrée:..... Etage:..... N° de la maison dans la courée:..... Référence(s) cadastrale(s) :	
Occupant(s) <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Propriétaire occupant <input type="checkbox"/> vacant	Nom:.....Prénom:..... Tél fixe / port:.....Email:@..... Nbre Adulte(s) (<i>indiquer les âges</i>) : Nbre Enfant(s) (<i>indiquer les âges</i>) : <input type="checkbox"/> Femme enceinte <input type="checkbox"/> moins de 6 ans	
Loyer	Montant : Dont APL/AL : <input type="checkbox"/> dette de loyer :	
Mesure de protection <input type="checkbox"/> Tutelle <input type="checkbox"/> curatelle	Organisme :	
Suivi Social	Organisme :	<input type="checkbox"/> Fonds Solidarité Logement sollicité (/énergie)
Propriétaire(s) A défaut Gestionnaire(s)	

Personnes présentes lors de l'enquête <i>(nom, prénom, qualité)</i>
-------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

RESUME DES DESORDRES	<input type="checkbox"/> plomb <input type="checkbox"/> amiante <input type="checkbox"/> précarité énergétique <input type="checkbox"/> moisissures <input type="checkbox"/> bâti habitabilité <input type="checkbox"/> confort <input type="checkbox"/> équipements électriques et de chauffage <input type="checkbox"/> sanitaires <input type="checkbox"/> humidité et aération <input type="checkbox"/> entretien (ext/int)
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

QUALIFICATION DE LA SITUATION (<i>plusieurs cases peuvent être cochées</i>)	Destinataire
<input type="checkbox"/> Décence	CAF
<input type="checkbox"/> Non décence	CAF
<input type="checkbox"/> Infractions RSD	Mairie
<input type="checkbox"/> Péril (<i>case péril cochée</i>) : Danger pour les occupants lié à des défauts de stabilité d'éléments intérieurs au logement (plancher,plafond, escalier) ou Danger pour les riverains lié à des défauts de solidité d'éléments extérieurs au bâtiment (cheminée, tuiles, mur de clôture...)	Mairie Copie CAF
<input type="checkbox"/> Insalubrité : Désordres généralisés et multiples (infiltrations, humidité généralisée, chauffage défaillant ou dangereux, risques de chutes, électricité dangereuse ...) présentant des risques pour la santé des occupants pouvant justifier d'interdire le logement à l'habitation (au moins temporairement)	ARS Copie CAF
<input type="checkbox"/> Danger imminent (<i>case danger cochée</i>) : Nécessité d'intervention dans l'urgence pour supprimer le danger sans attendre qu'une procédure de fond soit menée à son terme (électricité, chute de personne, risque CO ...) sur les éléments suivants : →	ARS
<input type="checkbox"/> Saturnisme : Pour les enfants (<6 ans) et femmes enceintes dans un logement d'avant 1949, risque d'exposition à des peintures anciennes dégradées pouvant contenir du plomb (peintures écaillées, traces de grattage, ...)	ARS
<input type="checkbox"/> Local impropre à l'habitation : Caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur...	ARS
<input type="checkbox"/> Sur-occupation à l'entrée des lieux	ARS

1/ LOGEMENT	<input type="checkbox"/> Meublé Superficie :	Date construction : <input type="checkbox"/> <1949 <input type="checkbox"/> > 1949 <input type="checkbox"/> NSP
Nombre de pièces → pièce(s) principale(s) : <input type="checkbox"/> chambre(s) : <input type="checkbox"/> salon(s) : <input type="checkbox"/> salle(s) à manger : → pièce(s) de service : <input type="checkbox"/> salle(s) de bain : <input type="checkbox"/> cuisine(s) : <input type="checkbox"/> WC : <input type="checkbox"/> intérieur : <input type="checkbox"/> extérieur : <input type="checkbox"/> Bail écrit <input type="checkbox"/> Etat des lieux d'entrée → Date d'entrée dans les lieux : Autres informations (présence de dépendances, état du logement lors de l'état des lieux...) :		
<input type="checkbox"/> Sur-occupation à l'entrée des lieux : Normes CAF : 9 m ² de surface habitable pour 1 personne isolée ; 16 m ² de surface habitable pour 2 personnes ; + 9 m ² par personne supplémentaire ; au moins 70 m ² de surface habitable pour 8 personnes et plus		<u>CSP-L1331-23</u>

Diagnostiques techniques et risques sanitaires particuliers	AMIANTE (Permis de construire délivré avant le 01 juillet 1997 et acquisition après le 1 ^{er} janvier 2006) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Non exigible Conclusion :
	PLOMB (Obligatoire pour tout logement d'avant 1949 mis en location après le 12 août 2008) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Non exigible Conclusion :
	Diagnostic de Performance Energétique (Obligatoire pour tout logement mis en location à partir du 01 juillet 2007) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Non exigible Conclusion :
	ELECTRICITE/GAZ (Obligatoire pour tout logement mis en location à partir du 01 juillet 2018) Electricité <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Conclusion : Gaz <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Conclusion :

2/ RELEVÉ DES DESORDRES SUR LE BATI			Péril
<input type="checkbox"/> Défauts de stabilité du bâti et/ou risque d' effondrement ou de chute de matériaux : chute de tuiles ; charpente en mauvais état ; cheminée, plancher, plafond, escalier menaçant de s'effondrer...	Décence-2.1 <u>CCH-L511-2</u>	(1).....	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Etanchéité à l'air et l'eau insuffisante → <input type="checkbox"/> des murs : joints dégradés, fissures... → <input type="checkbox"/> de la toiture : tuiles déplacées... → <input type="checkbox"/> des chéneaux, gouttières et descentes d'eau → <input type="checkbox"/> des menuiseries (portes, fenêtres ...) : problèmes d'ouverture, d'infiltrations, d'entrées d'air parasites. → <input type="checkbox"/> des cheminées : absence de trappes	RSD-32, 33 RSD-29.1, 35, 42 Décence-2.1, 2.2,	(1).....	

3/ RELEVÉ DES DESORDRES RELATIFS A L'HABITABILITE ET A L'AMENAGEMENT DU LOGEMENT		
<input type="checkbox"/> Logement ou pièce(s) principale(s) dans cave, sous-sol ou pièces dépourvues d'ouverture	<u>CSP-L1331-22</u> RSD-27.1-40.1 Décence-2.7	(1).....
<input type="checkbox"/> Superficies et/ou hauteurs insuffisantes dans les pièces principales (S > 9 m ² dans une pièce au moins, > 7 m ² dans les suivantes, H > 2,20m)	RSD-40.3, 40.4 Décence-4
<input type="checkbox"/> Eclairage naturel des pièces principales insuffisant (nécessité d'allumer l'éclairage dans la journée pour des activités normales)	RSD-27.2 , 40.2 Décence-2.7

4/ RELEVÉ DES DESORDRES LIES AUX EQUIPEMENTS DU LOGEMENT / IMMEUBLE			Danger
<input type="checkbox"/> Absence de détecteur de fumée dans le logement Si collectif, parties communes : <input type="checkbox"/> Mauvais état : escaliers, électricité, éclairage, local poubelles... <input type="checkbox"/> Manque d'entretien <input type="checkbox"/> Sécurité incendie absence d'extincteurs et/ou porte pare feu...	Décret 2011-36 RSD-23.1, 23.2, 32, 77 <u>CCH-L129-1</u> AP du 12/04/1990 (oblig. extincteurs)	(1).....	<input type="checkbox"/>

1 : Préciser : localisation, description, ... : joindre impérativement des photos

4/ RELEVÉ DES DESORDRES LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS DU LOGEMENT / IMMEUBLE (2)			Danger
<input type="checkbox"/> Installation électrique non sécurisée	RSD-51 / Décence-2.5, 3.6		<input type="checkbox"/>
<p>→ <input type="checkbox"/> absence (ou inaccessibilité) de dispositif de coupure générale dans le logement → <input type="checkbox"/> absence de disjoncteur différentiel 30mA</p> <p>→ <input type="checkbox"/> matériel vétuste et/ou inadapté (<i>douille « métal », douille de chantier, fusibles à tabatière, tresses textile ...</i>) → <input type="checkbox"/> risque de contact direct (<i> fils volants, prise de courant cassée ...</i>) → <input type="checkbox"/> absence de mise à la terre → <input type="checkbox"/> zones de protection non respectées dans la salle de bains</p> <p>→ <input type="checkbox"/> traces d'échauffement → <input type="checkbox"/> insuffisante (<i>surcharge des prises,...</i>) → <input type="checkbox"/> autre :</p> <p>(1).....</p>			
<input type="checkbox"/> Installation gaz non sécurisée	RSD-52 Décence-2.5	→ <input type="checkbox"/> tuyau de raccordement périmé → <input type="checkbox"/> absence de bouchons/vannes d'arrêt → <input type="checkbox"/> corrosion → <input type="checkbox"/> autre : <p>(1).....</p>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fourniture eau potable	RSD-1.2, 10, 14, 15, 40 Décence-3.2 CSP L1321-7	→ absente → non contrôlée (<i>source privée</i>) → insuffisante (<i>débit/pression</i>) : <p>(1).....</p>	
<input type="checkbox"/> Production d' eau chaude sanitaire → <input type="checkbox"/> <i>Cumulus électrique</i> → <input type="checkbox"/> <i>Chauffe-eau</i> → <input type="checkbox"/> <i>Chaudière mixte</i> → <input type="checkbox"/> <i>Autre :</i>	Décence-3.4, 3.5	<input type="checkbox"/> absente <input type="checkbox"/> insuffisante → <input type="checkbox"/> dispositif absent dans cuisine ou salle de bain → <input type="checkbox"/> installation partiellement fonctionnelle voire non fonctionnelle <p>(1).....</p>	
<input type="checkbox"/> Moyen de chauffage → <input type="checkbox"/> <i>Gaz/fioul</i> → <input type="checkbox"/> <i>Électrique</i> → <input type="checkbox"/> <i>Charbon / bois</i>	RSD-40 Décence-3.1, 2.2	<input type="checkbox"/> absent <input type="checkbox"/> insuffisant → <input type="checkbox"/> source de chaleur fixe absente dans certaines pièces de vie → <input type="checkbox"/> partiellement fonctionnel voire non fonctionnel <input type="checkbox"/> utilisation chauffages d'appoint/mobiles <input type="checkbox"/> en continu → <input type="checkbox"/> <i>Gaz/pétrole</i> → <input type="checkbox"/> <i>Électrique</i> <p>(1).....</p>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Risque d'intoxication au CO lié aux appareils à combustion (<i>production eau chaude et/ou chauffage...</i>)	RSD-31.1, 31.6, 32, 53.2, 53.4 Décence-2.5, 2.6	<input type="checkbox"/> mauvais état des appareils et conduits <input type="checkbox"/> absence de ventilation basse <input type="checkbox"/> bouches d'aération obstruées <input type="checkbox"/> absence de ramonage et ou d'entretien annuel <input type="checkbox"/> défaut(s) d'installation <p>(1).....</p>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Cuisine	Décence-3.4	<input type="checkbox"/> absente <input type="checkbox"/> insuffisante (<i>équipements</i>) : (1)	
<input type="checkbox"/> Salle de bain	Décence-3.5	<input type="checkbox"/> absente <input type="checkbox"/> manque d'intimité <input type="checkbox"/> insuffisante (<i>équipements</i>) : <p>(1).....</p>	
<input type="checkbox"/> WC	RSD-45, 46, 47 Décence-3.5	→ <input type="checkbox"/> absent → <input type="checkbox"/> extérieur → <input type="checkbox"/> sans effet d'eau → <input type="checkbox"/> sur fosse → <input type="checkbox"/> «sanibroyeur» → <input type="checkbox"/> en communication avec cuisine/salle à manger sans ventilation efficace → <input type="checkbox"/> autre : (1).....	
<input type="checkbox"/> Mauvaise évacuation des eaux usées	RSD-34, 42, 43, 44 CSP- L1331-1	<input type="checkbox"/> Raccordement au tout à l'égout → <input type="checkbox"/> partiel → <input type="checkbox"/> inexistant <input type="checkbox"/> Installation autonome non conforme Nuisances constatées : <input type="checkbox"/> Obstruction <input type="checkbox"/> Refoulements <input type="checkbox"/> Odeurs <input type="checkbox"/> Fuites <p>(1).....</p>	<input type="checkbox"/>

5/ RELEVÉ DES DESORDRES APPARENTS EN INTERIEUR			Danger
<input type="checkbox"/> Présence d' humidité Signes apparents : → <input type="checkbox"/> suintements → <input type="checkbox"/> auréoles → <input type="checkbox"/> moisissures → <input type="checkbox"/> champignons	RSD-32, 33 Décence-2.1,2,2	Ampleur : <input type="checkbox"/> ponctuelle <input type="checkbox"/> généralisée	Origine suspectée : <input type="checkbox"/> fuite(s) <input type="checkbox"/> infiltration(s) <input type="checkbox"/> tellurique (<i>bas des murs</i>) <input type="checkbox"/> condensation
	(1).....		

1 : Préciser : localisation, description, ... : **joindre impérativement des photos**

7/ LISTE DES TRAVAUX (A COMPLETER AU BESOIN)

REMEDIER AUX RISQUES PARTICULIERS (PLOMB / AMIANTE / PRECARITE ENERGETIQUE / MOISSURES)

- Fourniture du Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) ; le cas échéant, suppression de l'accessibilité des peintures contenant du plomb. Les interventions devront être réalisées en l'absence d'enfants. A l'issue des travaux, un nettoyage minutieux devra garantir l'absence de poussières contaminées.
- Des mesures adaptées devront être prises pour les interventions au niveau de la toiture des murs contenant l'amiante afin d'assurer la sécurité des occupants et des ouvriers.
- Réalisation d'une isolation thermique adaptée à la nature du bâtiment et ses caractéristiques.
- S'agissant des supports colonisés par les moisissures, une décontamination fongique par un professionnel est nécessaire avec fourniture d'une attestation. Elle devra se faire avec toutes les précautions et hors présence des occupants du logement.
- Installation d'un détecteur autonome de fumées Fourniture des diagnostics obligatoires

REMEDIER AUX DESORDRES SUR LE BATI

- Vérification et remise en état, si nécessaire, du bâti, de la charpente, de la toiture, des planchers, des escaliers, pour en assurer la stabilité et la sécurité avec attestation d'un professionnel qualifié à fournir.
- Remise en état des murs extérieurs, de la toiture (étanchéité), des chéneaux, gouttières et descentes.
- Remise en état des menuiseries pour en assurer l'étanchéité, le fonctionnement normal et la stabilité.
- Prise de toutes dispositions pour éviter les chutes d'ouvrages :.....
-

REMEDIER AUX DESORDRES RELATIFS A L'HABITABILITE ET A L'AMENAGEMENT DU LOGEMENT

- Prise de toutes dispositions pour rendre habitable la ou les pièces principales** ayant
 - une surface, une hauteur sous plafond insuffisante(s), un éclairage naturel insuffisant, sans ouvrantA défaut, cette/ces pièce(s) ne pourra/pourront pas être considérée(s) comme pièce(s) principale(s)

REMEDIER AUX DESORDRES LIES AUX EQUIPEMENTS DU LOGEMENT/IMMEUBLE

- Parties communes :**
 - Remise en état de l'escalier, de l'installation électrique, de l'éclairage,
 - Création d'un local pour l'entreposage des poubelles, clos, ventilé muni d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux usées ;
 - Pose de portes palières résistantes au feu et d'extincteurs en nombre suffisant
 - Nettoyage et désencombrement ;
 -
- Mise en sécurité ...**
 - de l'installation électrique avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié de type consuel sécurité ;
 - de l'installation gaz avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié ;
- Mise à disposition**
 - d'une alimentation en eau potable à l'intérieur du logement avec un débit et une pression suffisante ;
 - d'un moyen de production d'eau chaude sanitaire suffisant et sécurisé ;
 - d'un moyen de chauffage suffisant, sécurisé, adapté aux caractéristiques du logement en matière d'isolation.
- Mise en sécurité des installations de production d'eau chaude sanitaire de chauffage vis-à-vis du risque d'intoxication au monoxyde de carbone et notamment :**
 - Remise en état des appareils, des conduits ;
 - Réalisation de l'entretien annuel des appareils, des conduits (ramonage) ;
 - Création des ventilations basses ;
 -
- Création**
 - d'une cuisine ou d'un coin cuisine, d'une salle de bains ;
 - d'un cabinet d'aisances intérieur, ne donnant pas directement sur la cuisine ou correctement ventilé, avec un dispositif d'occlusion et d'effet d'eau, sans «sanibroyeur», raccordé aux réseaux d'eaux usées.

Mise en conformité du système d'assainissement

- mise en place Vérification du Système d'assainissement non collectif adapté avec attestation de la mairie ou du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
- Réseau d'évacuation d'eaux usées et/ou vannes : création ; raccordement au réseau public de collecte existant ;
 suppression des raccordements existants d'eaux usées sur les descentes d'eaux pluviales.
- Installation de siphons sur tous les orifices de décharge des postes d'eaux ménagères (évier, lavabo, baignoire). Les évacuations doivent être réalisées de manière à éviter toute stagnation et tout engorgement.
- Vidange, nettoyage, désinfection et comblement de la fosse de l'ancien cabinet d'aisances extérieur

REMEDIER AUX DESORDRES APPARENTS EN INTERIEUR

Recherche et élimination des causes d'humidité et notamment :

- Suppression des fuites intérieures au droit des appareils sanitaires et/ou engorgements et rétablissement du bon fonctionnement des canalisations et de l'étanchéité des parois à proximité des appareils sanitaires ;
- Suppression des causes d'infiltration, notamment au droit des fenêtres, au travers des planchers, ... et remise en état (étanchéité et stabilité) des revêtements de murs (intérieurs et extérieurs), des sols et plafonds détériorés par l'humidité ;
- Suppression de toute eau stagnante dans la cave et aération permanente et efficace de celle-ci.

Installation des ventilations réglementaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air.

Remise en état du dispositif de ventilation.

Prise de toutes dispositions pour éviter les chutes de personnes et notamment :

- remise en état des planchers pour en assurer la stabilité et la planéité
- mise en place de garde-corps réglementaires aux fenêtres des étages :
-

Mise en sécurité de l'escalier d'accès à :et notamment :

- pose fixation correcte du garde-corps
- pose fixation correcte de la main courante
- en assurant une hauteur d'échappée de 1,90m.
-

Remise en état des revêtements de murs, des sols des plafonds des menuiseries

des peintures détériorés par l'humidité ou dégradés dans le logement dans les parties communes

USAGE ET ENTRETIEN

- Lutter efficacement contre la présence de rongeurs et/ou insectes.
- Nettoyage et désencombrement des abords extérieurs du bâtiment du logement avec dératisation
- désinsectisation désinfection.
- Prise de toutes dispositions afin que les aménagements de jardins et les plantations ne nuisent pas à l'hygiène et à la salubrité des habitations

RAPPEL AUX OCCUPANTS

- L'utilisation de chauffages d'appoint à combustion (type feux pétrole) doit être limitée (2h maximum en continu) et dans une pièce correctement ventilée.
- Le remplacement du tuyau de raccordement au gaz doit être effectué
- L'entretien annuel des appareils à combustion ainsi que le ramonage annuel des conduits de fumée est à la charge des occupants
- Les bouches d'aération et conduits d'aération doivent être nettoyés et maintenus opérants
- Le mode de vie des occupants ne doit pas être la cause d'une dégradation du logement
-

ANNEXE 3 - Compte-rendu de visite de qualification de logement dégradé de la CAF 38



PIG « Habiter Mieux »

Sortir du Mal Logement en Isère n° 2

Volet « Lutte contre l'Habitat Indigne »

Compte Rendu de Visite de qualification du logement PB

SOIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ISÈRE SAVOIE

Compte rendu visite de qualification PB

Comité technique du :

via Adil/Caf

N° Pig SML

n° CAF :

Adresse du logement :

n° invariants :

Occupant(s) :

Propriétaire bailleur :

Loyer

dont

d'aide au logement

Entrée dans le logt :

Visite du logement le

avec la locataire, en présence de

Compte rendu visite de qualification PB

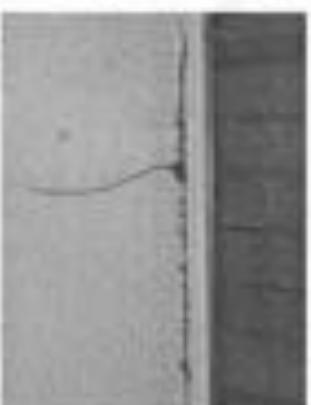
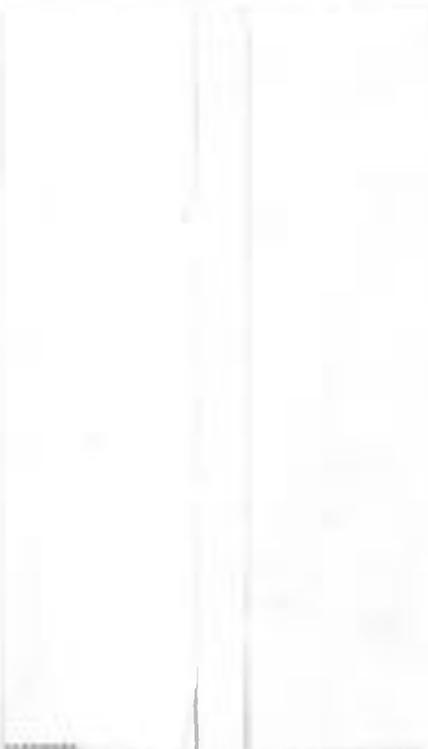
Description du logement :

Maison d'habitation sur deux niveau de type IV d'une surface de $\approx 107\text{m}^2$ avec une cave de 17m^2 en permanence inondée (soit sous salle à manger inoccupée actuellement). A proximité nous trouvons des annexes agricoles peu entretenues.

Le rez-de-chaussée se compose comme suit ; un hall d'entrée, un salon, une cuisine, une salle à manger et un cellier/buanderie .

L'escalier dans le hall d'entrée mène à l'étage qui comprend trois chambres et une salle de bains avec WC. Les menuiseries sont en PVC double vitrage sans barrettes d'aération dans les pièces sèches, ce qui rend la ventilation inopérante. Le chauffage est assuré par une chaudière fioul installée dans une remise à l'extérieur qui dysfonctionne selon les dires de la locataire. Un insert à bois installé par la locataire assure le chauffage de l'ensemble (absence de justificatif de ramonage à jour).

Compte rendu visite de qualification PB



- vues intérieures & extérieures

Compte rendu visite de qualification PB

Relevé des défauts en référence au décret décence n° 2002-120 du 30 janvier 2002 - SRU

(version consolidée de 2018) et au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) :

- Phénomène de condensation avec développement de moisissures, lié à une carence de ventilation et un manque ou insuffisance d'isolation
⇒ (Décret décence art.2-6 version consolidée de 2018) ⇒ (RSD art. 23.1, 33 & 40.1)
- Entrées d'air parasites au niveau de la porte bois d'entrée, sensation de froid conséquente.
⇒ (Décret décence art.2-2 version consolidée de 2018) ⇒ (RSD art. 23.1)
- Dispositifs de retenues des personnes dans le logement absents (hauteurs d'allèges d'une fenêtre à l'étage + du garde corps escalier inférieur à 90 cm + rambarde escalier ext. non conforme risque de chute des personnes,...)
⇒ (Décret décence art.2-3 version consolidée 2018).
- Le gros œuvre du logement n'est pas protégé des remontées d'eau (cave constamment inondée, le bâtiment est sujet aux remontées capillaires)
⇒ (Décret décence art.2-1 version consolidée 2018) ⇒ (RSD art. 27.2 a)
- Les réseaux et branchements d'électricité, non conformes aux normes de sécurité définies par les lois,
⇒ (Décret décence art.2-5 version consolidée de 2018) ⇒ (RSD art. 51)
- La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux (accessibilité au plomb – cf. DRIPP),
⇒ (Décret décence art.2-4 version consolidée de 2018)

coefficient d'insalubrité de 0,290 - Avis de l'opérateur : logement NON DECENT.

Compte rendu visite de qualification PB

TRAVAUX OBLIGATOIRE A PREVOIR (logement décent) :

- Mise aux normes du système de ventilation (création des entrées d'airs et traitement des revêtements sujets aux moisissures).
- Porte d'entrée : Calage et mise en place de joint d'étanchéité à l'air.
- Mise en place de garde corps aux normes (fenêtre étage et gardes corps escalier int./ext.).
- Prévoir les travaux nécessaire pour évacuer l'eau stagnante dans la cave.
- Revoir les points de non-conformité de l'installation électrique et prévoir la mise en sécurité des personnes.
- Traiter les supports sujets au plomb (voir diagnostic plomb)

AUTRES TRAVAUX RECOMMANDÉS (amélioration du confort de l'occupant)

Revoir les système d'évacuation des eaux usées (celles-ci semble se déverser partiellement sur la route, soit en milieu naturel).

DEMARCHE CONTRADICTOIRE REALISEE AUPRES DU BAILLEUR :

ANNEXE 4 - Liste des conditions et des justificatifs devant être fournis par les organismes de droit privés pour être habilité par la Caf à établir des constats de décence

Pour habilitier un organisme à réaliser des constats de décence la Caf doit s'assurer de son expertise professionnelle, vérifier la régularité de cet organisme au regard des obligations fiscales et sociales et son absence de condamnation pénale.

Les pièces justificatives à demander sont les suivantes :

➤ **Expertise professionnelle :**

- Agrément pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation ;
- **Ou** Habilitation du préfet, délégué de l'Anah dans le département, dans les conditions définies par l'instruction Anah du 7 novembre 2011 relative à l'habilitation d'opérateurs pour la réalisation de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnables;
- **Ou** Accréditations, relatives à l'évaluation technique de l'état d'insalubrité et d'occupation des immeubles d'habitation, délivrée par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation équivalent européen, signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation ;
- **Ou** Copie des diplômes/formations :
 - des agents intervenant pour ces contrôles de décence, requis pour évaluer les caractéristiques d'un logement décent ;
et de l'architecte supervisant ces contrôles, soumis à l'article 2 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977.

➤ **Respect des obligations sociales et fiscales :**

- remplir une attestation sur l'honneur

➤ **Absence de condamnation pénale définitive :**

- remplir une attestation sur l'honneur

ANNEXE 5 - Tableau récapitulatif des contrôles techniques réalisés par des tiers avant le recours en justice

Sur la base des 32 décisions de justice analysées, ce tableau propose de synthétiser les contrôles qui ont pu être réalisés par des tiers avant le recours judiciaire, en vue de prouver les désordres techniques du logement.

Type de contrôle	Réalisé par	Il permet de	Remarques
Diagnostic décence	CAF ou Opérateur habilité par la CAF	Constater la décence ou non-décence d'un logement	Il est aussi réalisé après travaux pour s'assurer de la remise aux normes de décence. Un constat contradictoire peut être réalisé. Selon les territoires, un opérateur peut être habilité pour réaliser les diagnostics décence et/ou RSD et/ou insalubrité.
Diagnostic Insalubrité	Agence Régionale de la Santé	Constater l'insalubrité du logement Signaler des infractions au RSD ou aux normes de décence Obliger le bailleur à réaliser des travaux	Il peut être transmis au Maire pour signaler les infractions au RSD ou à la CAF/MSA pour signaler les manquements aux normes de décence. Un constat contradictoire peut être réalisé.
	Service Communal d'Hygiène et de Santé		Il est aussi réalisé après travaux pour s'assurer de la remise aux normes de salubrité.

Constat	Huissier commandité par le locataire et/ou le bailleur	Constater les désordres techniques du logement en lien avec la décence	Il peut être effectué en début de procédure pour identifier les désordres ou après travaux pour en contrôler la réalisation. Il s'agit d'un constat et non d'un rapport technique, l'huissier n'étant pas considéré comme un expert technique du logement (référence : Cour d'appel de Lyon, 12 septembre 2017, n° 15/05794).
	Services de la Mairie (Urbanisme, Ecologie urbaine, etc.)		
	Direction Départementale des territoires		
	« Transport sur le lieux » : visite du logement avec le juge et les deux parties		Lorsqu'aucun autre contrôle n'a été réalisé avant le recours en justice (ce qui est rare).
Etat des lieux d'entrée ou de sortie (pour le cas où le locataire a quitté les lieux)	Bailleur et locataire		Il peut être réalisé en présence d'un huissier
Rapport de visite technique	Association spécialisée de l'énergie dans le logement		Même si l'opérateur n'est pas habilité à établir la décence du logement, le juge peut s'appuyer sur son rapport (référence : Cour d'Appel de Montpellier, 19 février 2019, n°16/08115).

Rapport d'expertise technique	Expert mandaté par le tribunal Assureur de l'une ou l'autre des parties	Identifier les causes des désordres techniques du logement et proposer les travaux à réaliser pour y remédier	Il peut être réalisé en présence des deux parties.
Attestation de professionnels	Médecin (compte-rendu ou certificat médical)	Démontrer que l'état des lieux a des répercussions sur l'état de santé des occupants	Même si une expertise médicale n'est pas agréée comme expertise judiciaire, elle est considérée comme un élément de preuve (référence : TJ de Briey, 14 novembre 2017, n°11-16-000888)
	Assistante sociale	Attester des désordres techniques du logement	Il est important de s'assurer que les professionnels qui produisent des attestations soient pourvus de toute compétence technique dans le domaine concerné.
	Artisan (couvreur, chauffagiste, etc.)	Attester des désordres techniques du logement Attester de la réalisation des travaux	